

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

**CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ
CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN**

LAUDO ARBITRAL

BOGOTÁ D.C. SEIS (6) DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISÉIS (2016)

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., Seis (06) de Octubre de dos mil dieciséis (2016)

Cumplido el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal Arbitral a pronunciar el Laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral entre el señor **JAIME HERNAN ARDILA** como parte convocante y de otra parte **CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO** como parte convocada.

A. ANTECEDENTES

1. El Contrato origen de las controversias.

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal se derivan del "CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO", suscrito por las partes el 31 de agosto de 2011.

2. El Pacto Arbitral.

Contenido en el "CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO":

"OCTAVA: CLAUSULA COMPROMISORIA: En caso de diferencias en la ejecución del presente contrato o de alguno de sus "OTRO SI", las partes acudirán a la Cámara de Comercio de Bogotá para que un Tribunal de

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

Arbitramento las dilucide en derecho."

3. El trámite del proceso arbitral.

3.1. La demanda arbitral: El 22 de julio de 2015, el señor **JAIME HERNAN ARDILA** solicitó a través de apoderado judicial la convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para resolver las diferencias surgidas con **CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**, la cual fue inadmitida en audiencia del 22 de septiembre de 2015, y posteriormente subsanada el día 28 de septiembre de 2015, el Tribunal la admitió mediante auto de fecha 6 de octubre de 2015 (Acta No 2).

3.2. Árbitro: Según lo previsto en la ley, el árbitro fue nombrado de común acuerdo por las partes como obra a folio 64 del Cuaderno Principal No 1.

3.3. Instalación y admisión de la demanda: Previas las citaciones surtidas de conformidad con lo establecido en la ley, el Tribunal de Arbitramento se instaló el 22 de septiembre de 2015, en sesión realizada en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá en donde fijó su sede, inadmitió la demanda y designó como Secretaria a la doctora **SANDRA RODRÍGUEZ MORA**.

3.4. Contestación de la demanda: La parte demanda no contestó la demanda, aún cuando el Auto Admisorio fue debidamente notificado.

3.5. Audiencia de Conciliación y fijación de gastos y honorarios: El día catorce (14) de marzo de dos mil dieciséis (2016) se realizó la audiencia de conciliación y a

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

continuación la fijación de gastos y honorarios, estos fueron cancelados en su totalidad por la parte convocante.

3.6. Primera audiencia de trámite: El día cuatro (4) de mayo de dos mil dieciséis (2016) se surtió la primera Audiencia de Trámite (Acta No. 12) en la cual el Tribunal asumió competencia, fijó el término de duración del proceso y ordenó continuar el proceso, de igual forma se profirió el Auto de decreto de pruebas.

3.7. Instrucción del proceso:

3.7.1 Prueba documental: Con el valor que la ley les confiere, se agregaron al expediente los documentos correspondientes.

3.7.2. Interrogatorios de parte: De oficio fue practicado el interrogatorio de parte del señor **JAIME HERNAN ARDILA** el dieciséis (16) de agosto de dos mil dieciséis (2006).

3.8. Cierre etapa probatoria: Por Auto de fecha treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciséis (2016) (Acta No. 21), por haberse practicado la totalidad de las pruebas, se decretó el cierre de la etapa probatoria, guardando las partes silencio, se fijó fecha para surtir la audiencia de alegatos de conclusión para el día trece (13) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) a las 10:00 A.M.

3.9. Alegatos de Conclusión: Una vez recaudado el acervo probatorio, el Tribunal en sesión del trece (13) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) a las 10:00 AM, surtió la audiencia de alegatos de conclusión, en la que cada uno de los apoderados de las

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

partes formularon oralmente sus planteamientos finales y entregaron un memorial con el resumen de los mismos los cuales forman parte del expediente. Este laudo se referirá, en el análisis de cada tema, a las argumentaciones expuestas por las partes en esta oportunidad y las pretensiones contenidas en la demanda. No hay análisis de excepciones porque la parte demandada nos las propuso.

4. Término de duración del proceso.

Conforme lo dispuso el Tribunal al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012.

La primera audiencia de trámite concluyó el cuatro (4) de mayo de dos mil dieciséis (2016) (Acta No. 12).

Por solicitud de las partes el proceso se suspendió durante las siguientes fechas:

- Entre el primero (1) y el doce (12) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), ambas fechas inclusive (siete (7) días hábiles).
- Entre el catorce (14) de septiembre y el cinco (5) de octubre de dos mil dieciséis (2016) ambas fechas inclusive (dieciséis (16) días hábiles).

En total el proceso se ha suspendido durante veintitrés (23) días hábiles, con lo cual el término se extendería inicialmente hasta el doce (12) de diciembre de dos mil dieciséis

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

(2016), por tanto el Tribunal se encuentra dentro de la oportunidad legal para proferir el presente laudo.

5. Presupuestos procesales y nulidades sustanciales.

El Tribunal considera que se han cumplido con todos los requisitos necesarios para la validez del proceso arbitral ya que las actuaciones procesales se surtieron con observancia de todas las disposiciones legales, por lo cual no advierte causal alguna de nulidad y, por ello, puede proceder a dictar Laudo de mérito en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

5.1. Demanda en forma: La demanda inicial después de que fue subsanada cumplió con los requisitos exigidos por el artículo 82 del Código General del Proceso y normas concordantes, y por ello, en su oportunidad, el Tribunal la admitió y la sometió a trámite.

5.2. Competencia: Conforme se declaró por Auto cuatro (4) de mayo de dos mil dieciséis (2016) proferido en la primera Audiencia de trámite, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes referidas.

5.3. Capacidad: Las partes son sujetos capaces de comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación objeto de estudio no se encuentra restricción alguna al efecto. Las diferencias surgidas entre ellas, sometidas a conocimiento y decisión del Tribunal, son de carácter disponible y, además, por tratarse de un arbitramento en derecho, han comparecido al proceso por conducto de sus

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

representantes legales y de sus apoderados, debidamente constituidos y así reconocidos.

6. Partes procesales.

6.1.- Parte Convocante:

El señor JAIME HERNÁN ARDILA identificado con C.C. No 93.374.584 de Ibagué.

6.2.- Parte Convocada:

El señor JAIRO ECHEVERRI CANCINO identificado con C.C. No 17.038.988 quien actúa en nombre propio y en su calidad de representante legal de CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No 4.296 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá.

7. Apoderados judiciales.

Por ser un proceso arbitral de menor cuantía y en derecho, por cuanto así se estipuló en la cláusula compromisoria, las partes comparecieron al proceso arbitral representadas judicialmente por abogados.

8. Pretensiones de la parte Demandante.

La parte demandante en la demanda reformada estableció de manera integrada las siguientes:

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

"PRIMERO: Designar de la lista de Árbitros de la Cámara de Comercio un árbitro para conformar el Tribunal de Arbitramento aquí deprecado.

SEGUNDO: Se sirvan citar a la Cámara de Comercio al señor JAIRO ECHEVERRI CANCINO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, en su condición de representante legal de la entidad **CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A.**, sociedad legalmente constituida y con domicilio en esta ciudad, o a quien haga las veces de representante legal, a fin de que acuda al Tribunal de Arbitramento.

TERCERO: Una vez conformado el Tribunal de Arbitramento, éste decida en forma legal y definitiva lo siguiente:

3.1. Lo referente a la "diferencia conceptual" surgida en la interpretación del punto **2.1.**, cláusula **SEGUNDA** del "**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO**", en relación con el reajuste de los honorarios luego de la sentencia, lo cual debe tasarse por el Tribunal de Arbitramento desde el momento del fallo y hasta el Laudo que aquí se profiera, toda vez que el proceso ejecutivo singular No. 2008-00780 que el Edificio San Jaké instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., que cursó ante el Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Noveno de Ejecución Civil Municipal, aún no se ha terminado.

3.2. Lo referente a la "diferencia conceptual" surgida en la interpretación del punto **2.2.**, cláusula **SEGUNDA** del "**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO**", en relación con el monto y forma de pago de los honorarios profesionales del abogado JAIME HERNAN

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

ARDILA, ya causados por la gestión realizada dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2009-00166 que la entidad SEGUROS CONDOR S.A. instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., que cursó ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Segundo de Ejecución Civil del Circuito.

*Que se declare que por razón de la mora en cancelar los honorarios profesionales del abogado JAIME HERNAN ARDILA, pues esa obligación se hizo exigible al momento de la ejecutoria de la sentencia de segunda instancia el pasado 30 de septiembre de 2011, se disponga que la suma aquí pretendida en capital de **ciento veintinueve millones novecientos treinta mil pesos (\$129'930.000.00)** o la que establezca el Tribunal de Arbitramento, se ordene pagar **indexada** conforme al certificado expedido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística que adjunto con la demanda, **junto con sus intereses legales** a la tasa del 6% anual, desde esa data y hasta cuando el pago se verifique.*

*Así mismo, solicito se declare que en razón a que es imposible cumplir con el pago de honorarios en terreno debido al embargo que pesa sobre el inmueble hipotecado y además, por la mora en cancelar los honorarios lo cual debió efectuarse desde el 30 de septiembre de 2011, **se declare extinguida la facultad** del señor JAIRO ECHEVERRI CANCINO en representación de la entidad CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A., **de entregar parte de terreno como pago de los honorarios que se tasen.***

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*En su lugar, se declare que **los honorarios deberán ser cancelados exclusivamente en dinero en efectivo**, precisamente por encontrarse embargado el bien cuya porción de terreno se ofreció en pago y por ende, es imposible cumplir con ello y hacer uso de esa facultad; así mismo, porque más adelante se presentará otra "diferencia" en cuanto al avalúo de dicho terreno lo cual seguramente conllevará a la convocatoria de otro Tribunal de Arbitramento y de paso hará más gravosa la situación del aquí demandante, por cuanto no logrará solucionarse lo referente al pago de sus honorarios profesionales.*

***3.3.** Lo referente a la "diferencia conceptual" surgida en la interpretación del punto 2.2., cláusula **SEGUNDA** del "**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO**", en relación con el reajuste de los honorarios luego de la sentencia, lo cual debe tasarse por el Tribunal de Arbitramento desde el momento del fallo y hasta el Laudo que aquí se profiera, toda vez que el proceso ejecutivo hipotecario No. 2009-00166 que la entidad **SEGUROS CONDOR S.A.** instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., que cursó ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Segundo de Ejecución Civil del Circuito, aún no se ha terminado.*

***CUARTO:** Se condene a la sociedad **CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A.**, a pagar a favor del demandante las costas y gastos del trámite arbitral.*

9. Hechos de la demanda.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*1. EL señor JAIRO ECHEVERRI CANCINO actuando en causa propia y en representación de las entidades CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A. y SEGURANZA LTDA. EN LIQUIDACION, en representación de su señora LOLA BEJARANO DE ECHEVERRI, de sus hijos MONICA, JIMENA y JAIRO ECHEVERRI BEJARANO, así como de la sucesión de su hija ADRIANA ECHEVERRI BEJARANO, suscribió con el abogado JAIME HERNAN ARDILA un **"CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO"** el cual ya se venía ejecutando, el pasado 17 de febrero de 2011, a fin de que defendiera los intereses de todos ellos dentro de los procesos allí relacionados en la cláusula PRIMERA, y los que posteriormente se llegaren a instaurar a su favor o en su contra.*

2. De los cuatro procesos relacionados, los que son materia de controversia son los siguientes:

*2.1. El proceso ejecutivo singular No. 2008-00780 que el Edificio San Jaké instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., del cual conoció inicialmente el Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá y que en razón de las medidas de descongestión actualmente conoce el Juzgado Noveno de Ejecución Civil Municipal, **cuyo acompañamiento iría hasta la sentencia** tal como se estipuló en el punto 1.1. del citado contrato.*

Sin embargo, luego de dicha decisión de fondo emitida por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Descongestión de Bogotá el pasado 29 de junio de 2012, se ha hecho un acompañamiento por más de 35 meses, encontrándose el proceso actualmente para rematar el bien allí perseguido en razón a que no se ha cancelado la obligación por parte de la entidad demandada.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

Con todo, no ha habido un reajuste de los honorarios del abogado luego de la sentencia ni ha habido acuerdo al respecto entre los contratantes, a pesar de todo el acompañamiento que se ha hecho durante el trámite posterior por más de 35 meses, reitero, lo cual debe tasarse por el Tribunal de Arbitramento desde la fecha de la sentencia y hasta el Laudo que aquí se profiera, toda vez que se acude a esta instancia con ese fin.

2.2. *El proceso ejecutivo hipotecario No. 2009-00166 que la entidad SEGUROS CONDOR S.A. instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., del cual conoció inicialmente por reparto el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá y que actualmente se encuentra en el Juzgado Segundo de Ejecución Civil del Circuito, **cuyo acompañamiento iría hasta la sentencia** tal como se estipuló en el punto 1.2. del citado contrato.*

No obstante lo anterior, luego de dicha decisión de fondo emitida en segunda instancia el pasado 14 de septiembre de 2011, se ha hecho un acompañamiento por más de 44 meses, encontrándose el proceso actualmente pendiente de decidir la objeción al avalúo dado al bien gravado con hipoteca. Sin embargo, no ha habido un acuerdo de reajuste de honorarios entre los contratantes luego de la sentencia, lo cual debe tasarse por el Tribunal de Arbitramento desde la fecha de la sentencia y hasta el Laudo que aquí se profiera, toda vez que, entre otros, se acude a esta instancia con ese fin.

Pero lo más relevante es que en el citado proceso ya se decidió satisfactoriamente para la entidad CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A. _representada

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*por el señor ECHEVERRI CANCINO_, mediante sentencia de segunda instancia que alcanzó el sello de la ejecutoria, el proceso detallado en el punto **1.2.** de la cláusula **PRIMERA**; esto es, el proceso que cursó ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Segundo de Ejecución Civil del Circuito, ejecutivo hipotecario No. 2009-00166 que la entidad SEGUROS CONDOR S.A. instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A.*

En dicho proceso, reitero, se profirió sentencia de segunda instancia que ya alcanzó el sello de la ejecutoria, donde se declararon parcialmente probadas las excepciones propuestas por el aquí demandante y en consecuencia se ordenó a la entidad CASAS NUEVAS Y CIA. S.C.A. cancelar a SEGUROS CONDOR S.A., tan solo la suma de veinte millones de pesos (\$20'000.000.00) que fue el límite de constitución de la hipoteca génesis de ese proceso, junto con sus intereses moratorios comerciales a la tasa certificada por la Superintendencia Bancaria para cada período, desde el 30 de septiembre de 2003 y hasta que el pago se verifique.

Así las cosas, conforme a la liquidación presentada por el mismo extremo demandante ante el Juzgado Veinte Civil del Circuito y en acatamiento de la sentencia de fecha 14 de septiembre de 2011 proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, solamente debía cancelarse para ese momento la suma de \$63'784.000.00.

*Es de precisar que las pretensiones de la entidad SEGUROS CONDOR S.A. ascendían inicialmente a la suma de **\$157'656.840,00** como capital, más los intereses moratorios a la tasa máxima comercial permitida y conforme a lo*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*certificado por la Superintendencia Financiera para cada período, desde el 1º. de abril de 2004 y hasta que el pago se verifique, por lo que de haber sido totalmente adversa a la entidad CASAS NUEVAS Y CIA. S.C.A. la sentencia del Tribunal, para el 30 de septiembre de 2011 (ejecutoria de la sentencia de segunda instancia ya citada) **el crédito habría ascendido a la suma de \$476'550.381,31** tal como se demuestra con la liquidación que se adjunta a esta solicitud de arbitramento.*

Ahora bien, atendiendo lo estipulado en la cláusula SEGUNDA - 2.2. del citado contrato de prestación de servicios profesionales de abogado, los honorarios del profesional del derecho por esta gestión en especial corresponden a la fecha de la ejecutoria de la sentencia a:

*"2.2. Corresponden a una hectárea del lote gravado con garantía real y perseguido ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá o el que por descongestión corresponda, dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2009-00166,... la cual será entregada real y materialmente por EL CLIENTE a EL ABOGADO **al momento de la ejecutoria de la sentencia que acoja sus medios exceptivos**, quien a partir de ese día podrá disponer de la misma como considere conveniente y dentro de los límites de la legalidad.*

Como EL CLIENTE manifiesta interés sobre el terreno antes indicado, se reserva el derecho de comprar el mismo a EL

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*ABOGADO de manera prevalente frente a cualesquier otro comprador que para ese momento se pudiese presentar, para lo cual se avalúa dicho terreno en la suma de **\$150'000.000.00 que serán entonces entregados por EL CLIENTE a EL ABOGADO al momento de la ejecutoria de la sentencia que falle a su favor o acoja sus medios exceptivos.** No obstante lo anterior y en caso que el precio del terreno aumente, la suma de \$150'000.000.00 se mantendrá, pero EL CLIENTE podrá optar por reducir el tamaño del lote de terreno hasta alcanzar la suma pactada.*

Parágrafo 1: Se deja expresa constancia que la totalidad del terreno y/o el precio aquí pactados, se pagarán siempre y cuando la sentencia sea 100% favorable a EL CLIENTE.

*En caso que EL CLIENTE deba pagar alguna suma de dinero por concepto de capital o intereses, la hectárea de terreno o el dinero pactados se deducirán **proporcionalmente** en la parte que EL CLIENTE deba pagar a la entidad demandante. Lo anterior no incluye las costas procesales ni otros gastos extraordinarios.*

Para establecer el porcentaje de reducción proporcional en los honorarios o el terreno, se procederá a realizar por los aquí contratantes una

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs.
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

liquidación de las pretensiones para el momento de la sentencia, sin incluir las costas procesales.” (resalto y subrayo)

En desarrollo de lo pactado en el parágrafo primero de la cláusula cláusula SEGUNDA - 2.2. antes transcrita y atendiendo al término “proporcionalmente” a que se hace referencia, la hectárea de terreno o la suma de \$150'000.000.00 se reducirían en la parte o proporción que la entidad demandada CASAS NUEVAS Y CIA. S.C.A. debiera pagar a la demandante SEGUROS CONDOR S.A., atendiendo la liquidación de las pretensiones iniciales al momento de la ejecutoria de la sentencia, sin incluir las costas procesales, es decir, sólo se tendría en cuenta el crédito _capital e intereses_.

*Y para establecer **“el porcentaje de reducción proporcional en los honorarios”**, se procedería a realizar una liquidación de las pretensiones de la demanda ejecutiva hipotecaria para el momento de la ejecutoria de la sentencia sin incluir las costas procesales; téngase muy en cuenta que no se escribió para establecer “el monto de reducción”, sino el “porcentaje de reducción”.*

*Es así como con posterioridad a la ejecutoria la sentencia mi poderdante procedió a presentarle al señor JAIRO ECHEVERRI CANCINO, representante legal de la entidad CASAS NUEVAS Y CIA. S.C.A., una liquidación de las pretensiones de la entidad SEGUROS CONDOR S.A. **que como ya se indicó para el 30 de septiembre de 2011 ascendía a \$476'550.381,31**, tal como se demuestra con la liquidación que se adjunta a esta solicitud de arbitramento, reitero.*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*Así mismo, se le indicó que conforme a la sentencia favorable sólo debía pagar como crédito (capital e intereses) una suma no superior a los \$65'000.000.00, lo cual se corroboró cuando el apoderado de la entidad demandante presentó la liquidación del crédito y **para el 30 de septiembre de 2011 efectivamente arrojaba la suma de \$63'784.000.00.***

*De otro lado, se le expuso que al tenor del **parágrafo 1., punto 2.2., cláusula SEGUNDA** del "**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO**", los honorarios reducidos proporcionalmente en la parte o porcentaje que a su turno se redujeron las pretensiones de la entidad **SEGUROS CONDOR S.A.**, ascendían a la suma de **ciento veintinueve millones novecientos treinta mil pesos (\$129'930.000.00)**, lo cual se deducía de una simple operación aritmética (regla de tres) a saber:*

*Si el 100% de lo pretendido hubiese sido **\$476'550.381.31**, no obstante sólo debía cancelar **\$63'784.000.00**, ello significaba una prosperidad de las excepciones propuestas del 86.62%.*

En consecuencia, del 100% de los honorarios pactados en la suma de \$150'000.000.00 o una hectárea de terreno, sólo se adeudaba un 86.62%, esto es, la suma de \$129'930.000.00 o en su defecto 8.662 metros cuadrados de terreno, que debían ser entregados al momento de la ejecutoria de la sentencia de segunda instancia, esto es, el pasado 30 de septiembre de 2011.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

Sin embargo, cuál la sorpresa del abogado aquí demandante, cuando le manifiesta el señor ECHEVERRI CANCINO, representante legal de la entidad CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A., que esa no era la interpretación al párrafo 1º, numeral 2.2., cláusula SEGUNDA del contrato de prestación de servicios profesionales de abogado, sino que de los \$150'000.000.00 se descontaban \$63'784.000.00 que era lo que debía pagar la sociedad que representaba, reduciéndose los honorarios a la suma de \$86'216.000.00.

Y que en ejercicio de la facultad de pagar esos honorarios en terreno, así lo haría; sin embargo, debían esperar a que consiguiera el dinero para cancelar lo relativo a la obligación del proceso y así poder desembargar el inmueble para entregarle a su abogado aquí demandante la proporción de terreno que correspondiera, atendiendo además el precio que para ese momento futuro e indeterminado totalmente, pudiera tener la tierra.

Es decir, manifestó el señor JAIRO ECHEVERRI CANCINO que tenían una "diferencia conceptual" en la interpretación de la cláusula en mención, pues según su entendimiento la obligación que correspondiera tenía que cancelarse con los honorarios del abogado.

Esta interpretación es totalmente errónea toda vez que como le respondió el abogado aquí demandante, si la obligación hubiese ascendido a \$200'000.000.00 por ejemplo, éste hubiese tenido que extraer de su peculio \$50'000.000.00 para cumplir con esa estipulación contractual entendida así por el aquí representante legal de la convocada a trámite arbitral.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

O dicho de otra forma, cómo se le ocurría que la cláusula debe interpretarse que la obligación adquirida por CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A. deba pagarse de los honorarios del abogado.

Si esa hubiera sido la intención de los contratantes, la redacción hubiese sido simplemente:

*"En caso que EL CLIENTE deba pagar alguna suma de dinero por concepto de capital o intereses, la hectárea de terreno o el dinero pactados **se reducirán en la cantidad que EL CLIENTE deba pagar a la entidad demandante.** Lo anterior no incluye las costas procesales ni otros gastos extraordinarios".*

Es decir, se hubiese suprimido la palabra "proporcionalmente", así como el inciso tercero del párrafo 1º, punto 2.2., cláusula SEGUNDA del contrato de prestación de servicios profesionales de abogado.

*Sin embargo, el señor **JAIRO ECHEVERRI CANCINO** representante legal de la entidad CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A., continúa asegurando que tienen una "diferencia conceptual" en la interpretación de la clausula SEGUNDA, punto 2.2., párrafo 1º, y que en consecuencia se debe acudir a un Tribunal de Arbitramento para que dirima esa circunstancia.*

Ahora bien, como quiera que en estos momentos se torna imposible que la entidad aquí demandada cumpla con el pago de los honorarios haciendo uso del

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*derecho que se reservó, esto es, realizar el pago no en dinero sino con parte de terreno del inmueble hipotecado, toda vez que el bien se encuentra embargado actualmente, se solicitará al Tribunal que declare que por este impedimento no hay lugar a condenar al pago en terreno sino en dinero en efectivo, toda vez que el abogado aquí demandante no puede esperar indefinidamente a que la entidad CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A. desembargue el inmueble, lo cual debió efectuar hace **44 meses**.*

***3.** Es preciso indicar que previendo una sentencia desfavorable a la entidad CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A., ya que la gestión es de medio y no de resultado, se pactó en la cláusula SEGUNDA, punto 2.2., párrafo 2º, del contrato de prestación de servicios profesionales de abogado, lo siguiente:*

***"Párrafo 2:** En caso que la sentencia sea totalmente desfavorable a EL CLIENTE, éste pagará a EL ABOGADO por concepto de honorarios procesales la suma de diez millones de pesos (\$10'000.000.00) que se harán exigibles al momento de la ejecutoria de la respectiva sentencia de primera instancia.*

*Con todo, para fines de amortización de dichos honorarios, **los aquí contratantes han acordado que estos honorarios serán cancelados bimestralmente en cuotas de \$300.000.00 a partir del mes de febrero de 2011** y dentro de los primeros diez días de cada bimestre, en su cuenta de ahorros No. 03018307-3 de Davivienda.*

TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO

Esta suma de dinero o la que se hubiese pagado para el momento de la sentencia de segunda instancia, será posteriormente reembolsada a EL CLIENTE por EL ABOGADO o descontada de la forma de pago finalmente aceptada por las partes, si la sentencia fuere favorable parcial o totalmente a aquél, sin perjuicio de un posterior acuerdo al respecto para ese momento..." (resalto)

Este dinero fue pagado bimestralmente por el representante legal de la entidad CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A., desde esa fecha y hasta el mes de febrero de 2015, por lo que hasta esa data ha cancelado la suma de \$7'500.000.00 que deberán descontarse de los rubros que aquí se reconozcan al abogado demandante; bien de los reajustes de honorarios en los dos procesos enunciados, ora de los honorarios deprecados en el proceso ejecutivo hipotecario.

4. Así las cosas, como quiera que en la cláusula *OCTAVA* del "CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO", se pactó:

"En caso de diferencias en la ejecución del presente contrato o de alguno de sus "OTRO SI", las partes acudirán a la Cámara de Comercio de Bogotá para que un Tribunal de Arbitramento las dilucide en derecho".

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*Por este motivo acudo a ese ente gubernamental para que conforme un Tribunal de Arbitramento compuesto por un árbitro _pues no se estipuló que fuesen tres_, y dilucide en derecho esta "diferencia conceptual" surgida para el señor ECHEVERRI CANCINO, en torno a los honorarios profesionales del demandante pactados en la los puntos **2.1. y 2.2.**, cláusula **SEGUNDA** del "**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO**", y se le ordene cumplir lo allí pactado por parte de la entidad que representa CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A., regulándose además los honorarios que se causaron luego de las sentencias proferidas en los procesos en mención, todo lo cual debe cancelarse en dinero en efectivo en razón a que es imposible pagar con tierra del bien hipotecado por encontrarse embargado.*

CONSECUENCIAS DE NO HABER CONTESTADO LA DEMANDA

Aun cuando el Auto Admisorio de la demanda fue notificado en legal forma – sin perjuicio del incidente de nulidad propuesto por la parte demandante que a la postre desistió admitiendo la notificación legal y oportunamente realizada – la parte demandante optó por no contestar la demanda. Así las cosas, no propuso excepciones ni solicitó la práctica de pruebas.

De acuerdo con el artículo 97 del Código General del Proceso "*La falta de contestación de la demanda..., harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*"

Por tanto, este Tribunal presume como ciertos los siguientes hechos de la demanda:

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

El Hecho No 1, el Hecho No 2.1, el Hecho No 2.2 hasta el párrafo siete (7) junto con las transcripciones de las cláusulas contractuales, el párrafo 10 y 11 del Hecho 2.2., el Hecho No 3 y el Hecho No 4.

No son hechos sino apreciaciones personales del demandante los párrafos ocho, nueve, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés del Hecho No 2.2.

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Síguese, de cuanto queda expuesto, que la relación procesal existente en este caso se ha configurado regularmente y que en su desenvolvimiento no se incurrió en defecto alguno que por tener virtualidad legal para invalidar lo actuado en todo o en parte y no encontrarse saneado imponga declaratoria alguna de nulidad. De la misma manera, los presupuestos procesales sobre demanda en forma, competencia y capacidad de las partes se encuentran plenamente cumplidos, motivo por el cual corresponde ahora decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes convocante y convocada.

OBJETO DE LITIGIO

El objeto del Contrato suscrito por las partes que contiene la cláusula arbitral es:

"PRIMERA. OBJETO: EL ABOGADO, de manera independiente, sin vinculación laboral ni él, ni sus empleados, ni contratistas o subcontratistas o cualquier trabajador bajo cualquier denominación, es decir, sin que exista subordinación

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

laboral, utilizando sus propios medios, representará a EL CLIENTE en las gestiones que este le encomiende, especial y actualmente en las siguientes:

"1.1 Ante el Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo singular No 2008-0078 que el Edificio San Jaké ha instaurado contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., a fin de obtener sentencia favorable mediante la proposición de excepciones de mérito y el acompañamiento jurídico en el trámite subsiguiente hasta la sentencia.

1.2 Ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá o el que por descongestión corresponda, dentro del proceso ejecutivo hipotecario No 2009-00166 que la entidad SEGUROS CONDOR S.A. ha instaurado contra la sociedad Casas Nuevas y Cía S.C.A., a fin de obtener sentencia favorable mediante la proposición de excepciones de mérito y el acompañamiento jurídico en el trámite subsiguiente hasta la sentencia, hasta lograr la extinción de la obligación quirografaria y la garantía hipotecaria.

1.3. Ante el Juzgado 31 Administrativo del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso de Acción de Reparación directa No 2007-00083 que se ha instaurado contra La Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a fin de obtener sentencia favorable a sus pretensiones demandatorias y el acompañamiento jurídico en el trámite subsiguiente y hasta la sentencia de segunda instancia; así mismo, en el trámite correspondiente para lograr el pago de las sumas de dinero que allí se reconozcan.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

1.4. Ante el Juzgado 25 Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso Abreviado de Rendición Provocada de Cuentas No. 2005-1341 instaurado en contra de la sociedad Proactiva Publicidad Ltda., donde ya se obtuvo sentencia favorable; así mismo, en el trámite correspondiente para lograr el pago de las sumas de dinero que allí se reconocieron.

1.5. Las demás gestiones que llegare a encomendar EL CLIENTE."

Las pretensiones de la demanda arbitral hacen referencia a los numerales 1.1 y 1.2 objeto del Contrato, esto es frente al pago de los honorarios del proceso ejecutivo singular No 2008-0078 que el Edificio San Jaké ha instaurado contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A. y el Proceso Ejecutivo Hipotecario No 2009-00166 que la entidad SEGUROS CONDOR S.A. ha instaurado contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A.

La forma de pago se pactó en la cláusula segunda del Contrato:

"SEGUNDA. HONORARIOS: Corresponden a:

2.1. Ya se encuentran cancelados en su totalidad, los correspondientes al proceso que cursa ante el Juzgado 44 Civil Municipal de esta ciudad.

2.2 Corresponden a una hectárea del lote gravado con garantía real y perseguido ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá o el que por descongestión corresponda, dentro del proceso ejecutivo hipotecario No 2009-00166, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en la escritura pública No 3855 del 5 de septiembre de 1997 otorgada en la Notaría Treinta y

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*Seis de este Círculo, la cual será entregada real y materialmente por **EL CLIENTE** a **EL ABOGADO** al momento de la ejecutoria de la sentencia que acoja sus medios exceptivos, quien a partir de ese día podrá disponer de la misma como considere conveniente y dentro de los límites de la legalidad.*

*Como **EL CLIENTE** manifiesta interés sobre el terreno antes indicado, se reserva el derecho de comprar el mismo a **EL ABOGADO** de manera prevalente frente a cualesquier otro comprador que para ese momento se pudiese presentar, para lo cual se avalúa dicho terreno en la suma de \$150.000.000.00 que serán entonces entregados por **EL CLIENTE** a **EL ABOGADO** al momento de la ejecutoria de la sentencia que falle a su favor o acoja sus medios exceptivos. No obstante lo anterior y en caso que el precio del terreno aumente, la suma de \$150.000.000.00 se mantendrá, pero **EL CLIENTE** podrá optar por reducir el tamaño del lote de terreno hasta alcanzar la suma pactada.*

Parágrafo 1: *Se deja expresa constancia que la totalidad del terreno y/o el precio aquí pactados, se pagarán siempre y cuando la sentencia sea 100% favorable a **EL CLIENTE**.*

*En caso que **EL CLIENTE** deba pagar alguna suma de dinero por concepto o capital de intereses, la hectárea de terreno o el dinero pactados se deducirán proporcionalmente en la parte que **EL CLIENTE** deba pagar a la entidad demandante. Lo anterior no incluye las costas procesales ni otros gastos extraordinarios.*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

Para establecer el porcentaje de reducción proporcional en los honorarios o el terreno, se procederá a realizar por los aquí contratantes una liquidación de las pretensiones para el momento de la sentencia, sin incluir las costas procesales."

Procederá el Tribunal a estudiar una por una las pretensiones de la demanda, así:

La pretensión 3.1 y 3.2 referentes al reajuste de honorarios después de la sentencia:

*"3.1. Lo referente a la "diferencia conceptual" surgida en la interpretación del punto 2.1., cláusula **SEGUNDA** del "**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO**", en relación con el reajuste de los honorarios luego de la sentencia, lo cual debe tasarse por el Tribunal de Arbitramento desde el momento del fallo y hasta el Laudo que aquí se profiera, toda vez que el proceso ejecutivo singular No. 2008-00780 que el Edificio San Jaké instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., que cursó ante el Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Noveno de Ejecución Civil Municipal, aún no se ha terminado."*

*"3.3. Lo referente a la "diferencia conceptual" surgida en la interpretación del punto 2.2., cláusula **SEGUNDA** del "**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO**", en relación con el reajuste de los honorarios luego de la sentencia, lo cual debe tasarse por el Tribunal de Arbitramento desde el momento del fallo y hasta el Laudo que aquí se profiera, toda vez que el proceso ejecutivo hipotecario No. 2009-00166 que la entidad **SEGUROS CONDOR S.A.** instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A.,*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

que cursó ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Segundo de Ejecución Civil del Circuito, aún no se ha terminado."

En el Contrato celebrado las partes dejaron expresa constancia de que los honorarios correspondientes al proceso ejecutivo singular No. 2008-00780 que el Edificio San Jaké instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., que cursó ante el Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Noveno de Ejecución Civil Municipal, habían sido pagados en su totalidad.

Reclama el demandante un reajuste de honorarios para las labores desarrolladas dentro de los procesos instaurados por el Edificio San Jaké y por SEGUROS CONDOR S.A., por lo cual el Tribunal deberá determinar si hay lugar a decretar dicho reajuste.

En la ley no existe ninguna norma aplicable sobre reajuste de contratos de prestación de servicios legales en la forma propuesta en esta demanda. De la lectura del Contrato no se deduce que estuvieran pactados estos reajustes que reclama el demandante. También observa este Tribunal, que en el Contrato objeto de este proceso quedó consignado lo siguiente:

*"Es decir, se entiende, que si el **CLIENTE** y **EL ABOGADO** acuerdan extender el servicio de asesoría y gestión jurídica a otros asuntos diferentes de los enunciados en este contrato, la remuneración de este servicio se pactará entre las partes con independencia del monto estipulado para los presentes asuntos y mediante uno o varios "OTRO SI"*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

Del aparte transcrito de la Cláusula Segunda del Contrato, se deduce claramente que si era intención de las partes extender la asesoría a otros asuntos, debían ser acordados mediante un Otrosí, lo que finalmente no se probó en este proceso.

La Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado sobre la interpretación de los contratos en los siguientes términos:

"[En esa] (...) labor de hermenéutica la primera y cardinal directriz que debe orientar al juzgador es, según lo preceptúa el artículo 1618 del C. Civil, la de que conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras; las demás reglas de interpretación advienen a tomar carácter subsidiario y, por lo tanto, el juez no debe recurrir a ellas, sino solamente cuando le resulte imposible descubrir lo que hayan querido los contratantes; cuáles fueron realmente los objetivos y las finalidades que éstos se propusieron al ajustar la convención. Lo cual significa que cuando el pensamiento y el querer de quienes concertaron un pacto jurídico quedan escritos en cláusulas claras, precisas y sin asomo de ambigüedad, tiene que presumirse que esas estipulaciones así concebidas son el fiel reflejo de la voluntad interna de aquéllos, y que, por lo mismo, se torna inocuo cualquier intento de interpretación. Los jueces tienen facultad amplia para interpretar los contratos oscuros, pero no pueden olvidar que dicha atribución no los autoriza, so pretexto de interpretación, a distorsionar ni desnaturalizar pactos cuyo sentido sea claro y terminante, ni muchísimo menos para quitarles o reducirles sus efectos legales. Los contratos deben interpretarse cuando son oscuros, es cierto, pero tal labor de hermenéutica tiene que encuadrarse dentro de lo racional y justo, conforme a la intención presunta de las partes, y sin dar cabida a

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

restricciones o ampliaciones que conduzcan a negar al contrato sus efectos propios: la violación de esta limitante implicaría el claro quebranto del principio legal del efecto obligatorio del contrato; al actuar así el juez se rebelaría directamente contra la voluntad de las partes claramente expresada, modificando a su talante los específicos efectos queridos por ellas al contratar.

Por cuanto ordinariamente el contrato se presenta como una unidad, para conocer la verdadera voluntad de las partes deben apreciarse todas sus estipulaciones en forma coordinada y armónica; si con desprecio de este procedimiento se aíslan unas de otras como entes autónomos, cuando por sí solas carecen de vida propia e independiente, se corre el riesgo de romper la unidad y de hacerle producir al negocio jurídico efectos contrarios a los que de su conjunto realmente se deducen". Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 5 de julio de 1983, M.P. Humberto Murcia Ballen. Gaceta Judicial 2411.

En este orden de ideas, todas las estipulaciones contractuales que sean claras, precisas y sin asomo de ambigüedad deben ser interpretadas según el tenor literal de sus palabras. Este Árbitro no ve que alguna de las estipulaciones contractuales acordadas y bajo el análisis antes mencionado, sea oscura, por tanto, se acogerá a su tenor literal en cuanto que no se pactó el reajuste de honorarios para ninguna de las gestiones encomendadas al abogado ARDILA. Si existiere alguna estipulación oscura o ambigua, es necesario llamar la atención en el sentido que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1624¹ del Código

¹ ARTICULO 1624. INTERPRETACION A FAVOR DEL DEUDOR. No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

Civil toda estipulación ambigua será interpretada en contra de quien la redactó, como quedó probado en este proceso fue el abogado ARDILA, demandante en este proceso, quien redactó el Contrato que hoy nos ocupa, tal y como lo manifestó en el interrogatorio de parte practicado el dieciséis (16) de agosto de dos mil dieciséis (2016) cuya transcripción obra a folio 10 y siguientes del Cuaderno de Pruebas No 4.

En la medida en que no existe ninguna estipulación de las partes sobre un reajuste de honorarios, los mismos no pueden ser diferentes a los pactados. Como ya llamamos la atención, en el mismo contrato de prestación de servicios legales las partes dejaron expresa constancia que los honorarios correspondientes al proceso iniciado por el Edificio San Jaké que cursó en el Juzgado 44 Civil Municipal de esta ciudad *"ya se encuentran cancelados en su totalidad"*. Así las cosas, no prosperará ninguna pretensión relacionada con la prestación de servicios legales por la atención del proceso antes mencionado, ni por el reajuste del proceso ejecutivo hipotecario iniciado por SEGUROS CÓNDOR S.A.

En cuanto a la pretensión 3.2 referente al monto y forma de pago de los honorarios profesionales del abogado JAIME HERNAN ARDILA la gestión realizada dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2009-00166 que la entidad SEGUROS CONDOR S.A. instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A.:

Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*"3.2. Lo referente a la "diferencia conceptual" surgida en la interpretación del punto 2.2., cláusula **SEGUNDA** del "**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO**", en relación con el monto y forma de pago de los honorarios profesionales del abogado JAIME HERNAN ARDILA, ya causados por la gestión realizada dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2009-00166 que la entidad SEGUROS CONDOR S.A. instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., que cursó ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Segundo de Ejecución Civil del Circuito.*

*Que se declare que por razón de la mora en cancelar los honorarios profesionales del abogado JAIME HERNAN ARDILA, pues esa obligación se hizo exigible al momento de la ejecutoria de la sentencia de segunda instancia el pasado 30 de septiembre de 2011, se disponga que la suma aquí pretendida en capital de **ciento veintinueve millones novecientos treinta mil pesos (\$129'930.000.00)** o la que establezca el Tribunal de Arbitramento, se ordene pagar **indexada** conforme al certificado expedido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística que adjunto con la demanda, **junto con sus intereses legales** a la tasa del 6% anual, desde esa data y hasta cuando el pago se verifique.*

*Así mismo, solicito se declare que en razón a que es imposible cumplir con el pago de honorarios en terreno debido al embargo que pesa sobre el inmueble hipotecado y además, por la mora en cancelar los honorarios lo cual debió efectuarse desde el 30 de septiembre de 2011, **se declare extinguida la facultad** del señor JAIRO ECHEVERRI CANCINO en representación de la entidad*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

CASAS NUEVAS & CIA. S.C.A., de entregar parte de terreno como pago de los honorarios que se tasen.

En su lugar, se declare que los honorarios deberán ser cancelados exclusivamente en dinero en efectivo, precisamente por encontrarse embargado el bien cuya porción de terreno se ofreció en pago y por ende, es imposible cumplir con ello y hacer uso de esa facultad; así mismo, porque más adelante se presentará otra "diferencia" en cuanto al avalúo de dicho terreno lo cual seguramente conllevará a la convocatoria de otro Tribunal de Arbitramento y de paso hará más gravosa la situación del aquí demandante, por cuanto no logrará solucionarse lo referente al pago de sus honorarios profesionales.

Para poder resolver el problema jurídico planteado es necesario determinar en qué consistía la obligación acordada por las partes:

Los honorarios pactados en el Contrato por la gestión realizada dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2009-00166 que la entidad SEGUROS CONDOR S.A. instauró contra la sociedad Casas Nuevas y Cía. S.C.A., que cursó ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá y del que actualmente conoce el Juzgado Segundo de Ejecución Civil del Circuito fueron:

"2.2 Corresponden a una hectárea del lote gravado con garantía real y perseguido ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá o el que por descongestión corresponda, dentro del proceso ejecutivo hipotecario No 2009-00166, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en la escritura pública No 3855 del 5 de septiembre de 1997 otorgada en la Notaría

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

*Treinta y Seis de este Círculo, la cual será entregada real y materialmente por **EL CLIENTE** a **EL ABOGADO** al momento de la ejecutoria de la sentencia que acoja sus medios exceptivos, quien a partir de ese día podrá disponer de la misma como considere conveniente y dentro de los límites de la legalidad."*

Lo primero que habrá de establecerse es que la gestión encomendada al abogado – demandante en este proceso – sería remunerada con una hectárea de terreno debidamente determinada en el Contrato, es decir, el pago no se pactó en dinero sino en especie con la entrega de un cuerpo cierto.

La parte convocante solicita que la obligación sea pagada en dinero efectivo y para esos efectos alega que el pago en especie es imposible por el embargo que pesa sobre el inmueble.

Las normas aplicables al asunto que nos ocupa son:

"ARTICULO 1627. PAGO CEÑIDO A LA OBLIGACION. El pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación; sin perjuicio de lo que en los casos especiales dispongan las leyes.

El acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida."

"ARTICULO 1648. PAGO DE ESPECIE O CUERPO CIERTO. Si la deuda es de un cuerpo cierto, debe el acreedor recibirlo en el estado en que se halle; a menos que se haya deteriorado y que los deterioros provengan del hecho o culpa del

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

deudor, o de las personas por quienes éste es responsable; o a menos que los deterioros hayan sobrevenido después que el deudor se ha constituido en mora, y no provengan de un caso fortuito a que la cosa hubiese estado igualmente expuesta en poder del acreedor.

En cualquiera de estas dos suposiciones se puede pedir por el acreedor la rescisión del contrato y la indemnización de perjuicios; pero si el acreedor prefiere llevarse la especie o si el deterioro no pareciere de importancia, se concederá solamente la indemnización de perjuicios.

Si el deterioro ha sobrevenido antes de constituirse el deudor en mora, pero no por hecho o culpa suya, sino de otra persona por quien no es responsable, es válido el pago de la cosa en el estado en que se encuentre; pero el acreedor podrá exigir que se le ceda la acción que tenga su deudor contra el tercero, autor del daño."

La parte demandante alega que la obligación de pago surgió con la ejecutoria de la sentencia de segunda instancia la cual fue notificada por edicto que se fijó el 20 de septiembre de 2011, por medio de la cual se ordenó la venta en pública en subasta del bien hipotecado.

No existe ninguna prueba en el expediente en que conste que el demandado fue constituido en mora.

Del tenor literal del Contrato encuentra este Árbitro que el pago fue acordado única y exclusivamente en especie y que la única referencia a dinero en efectivo es la opción

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

del demandado para comprar la mencionada hectárea de terreno en la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000). Así las cosas, esa suma de dinero está pactada como un precio de un bien para la compra y no como una alternativa para el pago de los honorarios.

En el expediente no existe ninguna prueba que demuestre que la especie ofrecida se hubiere deteriorado, de donde, en gracia de discusión, no sería aplicable el artículo 1648 del Código Civil antes citado. La parte demandante no realizó ningún análisis jurídico, no citó una sola norma ni jurisprudencia o doctrina que sustentara su pretensión de pago en efectivo por imposibilidad derivada del embargo del bien que serviría como fuente de pago de honorarios. Por el contrario, este Árbitro encuentra que el embargo del inmueble era conocido por el abogado y que en la práctica era parte de su gestión tramitar el desembargo del mismo. A folio 50 del Cuaderno de Pruebas No. 3 obra el Certificado de Tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No 162-14382. En la Anotación No 4 de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil once (2011) aparece la medida cautelar decretada por el Juzgado 20 Civil del Circuito. Teniendo en cuenta que el Contrato objeto de este proceso es de fecha treinta y uno (31) de agosto de dos mil onces (2011), era evidente que el abogado ARDILA conocía esta situación en el momento en que pactó que la hectárea de terreno con que sería remunerado se encontraba embargada.

En efecto, en el Contrato consta que el inmueble que sería utilizado para pagar los honorarios al éxito corresponde "*a una hectárea del lote gravado con garantía real y perseguido ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá...*" lo que claramente demuestra que el abogado demandante – quien redactó el contrato de prestación de

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

servicios legales – conocía las limitaciones a que estaba sujeto el inmueble que serviría de moneda de cambio para el pago de sus honorarios en el evento de éxito.

En la misma cláusula 2.2. del Contrato objeto de este proceso, las partes acordaron que dicha hectárea de terreno sería "*entregada real y materialmente por **EL CLIENTE** a **EL ABOGADO** al momento de la ejecutoria de la sentencia que acoja sus medios exceptivos, quien a partir de ese día podrá disponer de la misma como considere conveniente y dentro de los límites de la legalidad.*" Ahora pues, esta estipulación contractual es clara y se refiere a "*la sentencia que acoja sus medios exceptivos*". En los procesos ejecutivos hipotecarios cuando la sentencia acoge los medios exceptivos el juez ordena el levantamiento de las medidas cautelares y de la garantía real. En el proceso que llevó adelante el demandante no ocurrió el presupuesto pactado en el Contrato, es decir, no fueron acogidos los medios exceptivos en su totalidad, razón por la cual no fue ordenado el desembargo del bien y, por tanto, en ese instante no terminó el proceso ni se causó el pago acordado en especie. Es más, de los documentos aportados por los respectivos juzgados, es evidente que el proceso iniciado por SEGUROS CÓNDOR S.A. a que nos venimos refiriendo no ha terminado.

El hecho que el Juez de Segunda Instancia ordenó seguir la ejecución por el valor de la garantía hipotecaria – VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) – significaba que el encargo al abogado no terminaría con la Sentencia de última instancia, sino hasta que se surtiera el remate o el pago. Momento en el cual, se harían exigibles los honorarios al éxito, en la proporción del resultado.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

Dicho en otras palabras, el embargo – conocido por el demandante al acordar el pago en especie – sigue vigente en tanto que en este proceso no existe prueba en contrario, y se encontraba vigente al momento de pactar el pago de los honorarios.

Lo que ahora queda claro es que – por lo menos por ahora y en lo que interesa a este proceso - la especie acordada para el pago aún no se ha deteriorado y su cumplimiento será posible una vez sea levantado el embargo.

De acuerdo con lo aquí expuesto, no prosperaran las pretensiones contenidas en los numerales 3.1, 3.2 y 3.3. Lo que el demandante enumeró como pretensiones 1 y 2, no son en realidad pretensiones sino trámites procesales propios del procedimiento arbitral, los cuales fueron cumplidos en su integridad, por lo cual el Tribunal no hará pronunciamiento alguno sobre ellas.

**EL JURAMENTO ESTIMATORIO Y LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 206 DEL
C.G.P.**

El artículo 206 del C.G.P., modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014 aplicable al presente trámite arbitral, determina el deber, a cargo de quien formula una demanda referida al reconocimiento de una indemnización, compensación o al pago de frutos o mejoras, de realizar una estimación razonable de la indemnización. Así mismo establece la posibilidad de imponer una sanción en favor del Consejo Superior de la Judicatura cuando el monto estimado de los perjuicios exceda del 50% del monto probado. Dicha sanción será del 5% cuando no prosperen las pretensiones por falta de la demostración de los perjuicios.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

En el caso que nos ocupa observa el Árbitro que el rechazo de las pretensiones de la demanda que no prosperaron obedeció a las razones jurídicas ya expuestas y que se podrían resumir en la falta de fundamentos fácticos y jurídicos de las mismas. Así las cosas, la causa de la no prosperidad de las pretensiones no es la falta de la demostración de los perjuicios alegados en el juramento estimatorio presentado por la parte convocante.

Visto lo anterior, el Tribunal concluye que no se dan los presupuestos para aplicar las consecuencias previstas en el artículo 206 del C.G.P. y por ello no impondrá las sanciones que dicha norma contempla.

COSTAS Y GASTOS DEL PROCESO

Las costas están constituidas tanto por las expensas, esto es, por los gastos judiciales en que incurren las partes por la tramitación del proceso, como por las agencias en derecho, definidas como "*los gastos de defensa judicial de la parte victoriosa, a cargo de quien pierda el proceso.*"²

En materia de costas y agencias en derecho, el presente proceso se regula por el Código General del Proceso, el cual dispone en su artículo 365 lo siguiente:

"En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

² Acuerdo 1887 de 2003 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

"1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.

"Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.

"2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.

"3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.

"4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.

"5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.

"6. Cuando fueren dos (2) o más litigantes que deban pagar las costas, el juez los condenará en proporción a su interés en el proceso; si nada se dispone al respecto, se entenderán distribuidas por partes iguales entre ellos.

"7. Si fueren varios los litigantes favorecidos con la condena en costas, a cada uno de ellos se les reconocerán los gastos que hubiere sufragado y se harán por separado las liquidaciones.

"8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

"9. Las estipulaciones de las partes en materia de costas se tendrán por no escritas. Sin embargo podrán renunciarse después de decretadas y en los casos de desistimiento o transacción."

En este orden de ideas, el Tribunal procede a liquidar la condena en costas a cargo de la parte convocante, así:

Honorarios del árbitro único, incluido IVA	\$ 6.474.471
Honorarios de la Secretaria	\$ 2.790.720
Gastos de Administración del Centro de Arbitraje, incluido IVA	\$ 3.237.236
TOTAL:	\$ 12.502.427

El valor total de las costas corresponde a **DOCE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$12.502.427)**, los cuales ya fueron íntegramente pagados por la parte convocante.

En cuanto a las Agencias en Derecho, el Tribunal se abstendrá de imponer agencias en derecho a favor de la parte convocada porque su actividad procesal no fue la que causó que la parte convocada fuera vencida en este proceso. En efecto, la parte convocada dilató los efectos de la notificación del auto admisorio de la demanda, no contestó la demanda, inasistió injustificadamente y llegó tarde a las Audiencias fijadas por este Tribunal.

El Tribunal Arbitral constituido para dirimir las controversias entre JAIME HERNAN ARDILA y CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO, administrando justicia por habilitación de las Partes, conforme a lo establecido en la Ley 1563 de 2012 y en nombre de la República de Colombia

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

RESUELVE

Primero. No prosperan las pretensiones propuestas por la parte demandante en los numerales 3.1, 3.2 y 3.3, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. El Tribunal no se pronunciará en cuanto a las alegadas pretensiones 1 y 2, tal y como quedó expuesto en la parte motiva de esta providencia, porque las mismas no son pretensiones sino trámites procesales propios del proceso arbitral

Tercero: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas mediante el Auto No 19 del doce (12) mayo de dos mil dieciséis (2016), para lo cual se ordenará oficiar por Secretaría al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución.

Cuarto. Imponer condena en costas al señor JAIME HERNÁN ARDILA, las cuales están íntegramente canceladas tal y como quedó dispuesto en la parte motiva de esta providencia.

Quinto. Declarar causado el saldo de los honorarios del Árbitro y de la Secretaria, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes.

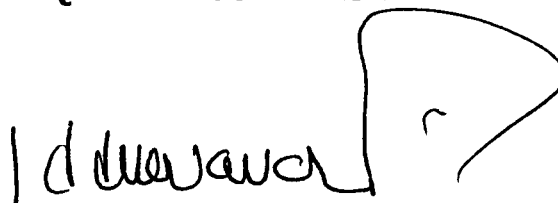
Sexto. Ordenar la liquidación final y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la parte convocante de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos*".

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
JAIME HERNAN ARDILA
Vs
CASAS NUEVAS Y CIA S.C.A - EN LIQUIDACIÓN y JAIRO ECHEVERRI CANCINO**

Séptimo. Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

Octavo. Disponer que en firme esta providencia el expediente se entregue para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (Art. 47 de la Ley 1563 de 2012).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


HECTOR HERNANDEZ BOTERO
Árbitro Único


SANDRA RODRIGUEZ MORA
Secretaria